

**МЕТОДИЧЕСКИ УКАЗАНИЯ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ ОЦЕНКИ (ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 21, АЛ.3 ОТ НАРЕДБА Н-12 ОТ 21 НОЕМВРИ НА МК) ЗА ЕДИНИЧНИ НЕДВИЖИМИ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ ОТ ВЪНШНИ ИЗПЪЛНИТЕЛИ.**

Тези указания обхващат всички източници на информация за описания и оценки на идентифицираните признаци на изследваните обекти като недвижими културни ценности.

*Попълват се само доказани данни, при несигурност или несъотнесимост с вида на обекта графата се оставя непълнена.*

**РАЗДЕЛ I ДАННИ ЗА ИЗСЛЕДВАНИЯ ОБЕКТ:**

**1. Наименование на обекта: съгласно посочените в графите.**

**Основни изгледи на обекта:**

- актуална и архивна фотодокументация;
- архитектурни и други заснемания, в зависимост от видовата характеристика на

обекта.

**2: Местонахождение /по архивни и действащи карти, планове, документи за собственост и др./:**

2.1.Административни данни: област, община, населено място, административен адрес, район, махала, местност, други ориентири:

- всички известни стари данни за обекта;
- данни към датата на изготвяне на заключителната оценка.

2.2.Устройствени и кадастрални данни

- кадастрални данни - номер на поземлен имот, номер на квартал, парцел, планоснимачен номер, УПИ, идентификатор по КК и пр.

2.3.GPS координати:

- географски координати на една или няколко характерни точки, полигон/;

2.4. Близост на обекта с най-близкия класифициран път- съгласно посоченото в графата.

Карта на прилежащата територия на обекта:

Официални извадки от кадастрална карта или кадастрален план и ПУП - ПР и ПЗ, карта на възстановена собственост, земеустройствен план, лесоустройствен план и пр. в зависимост местонахождението на обекта, в обхват имота на обекта и всички съседни имоти в пълните им граници, включително имотите през улица/път. Сателитни/въздушни снимки от различни периоди, отразяващи обекта и неговата среда.

**3. Юридическа защита – информация за статута на обектите предварително изискана от НИНКН.**

**4. Собственост: съгласно посоченото в графите.**

**5. Описание на обекта (обхвата и структурата на обекта, типологична/жанрова принадлежност, хронология и периодизация):**

5.1. Описание на обекта:

- принадлежност към определен тип, стилова характеристика;
- обемно-пространствена композиция, планова схема, функционална схема, /за паркове и градини - обемно-пространствена композиция, планова композиция, дендрологичен състав/; характерни размери и пропорции;
- архитектурно-художествено оформяне /за сгради - вътрешно и външно/ - структура и членение, архитектурни елементи и детайли, характерни размери и пропорции; материали - видове, произход, обработка, оцветяване; декоративни елементи - по фасади,

покриви; в интериора - стени, подове, тавани, стълби, парапети, дограми; обзавеждане - неподвижно и подвижно /мебели, камини, печки, ламперии, осветителни тела, и пр./ - материали, начини на изработка, оцветяване; данни за майстора, производителя, произход и начин на доставка, датиране и др.;

- конструктивна система - конструкция/и, особености в прилагането, размери, елементи, материали, начини на обработка, начини на свързване и пр.; произход, производители, начини на доставка и др.;

- инсталации и технически елементи - видове, места и начини на разполагане, предназначение и пр.; /за производствените сгради - технологично оборудване/; произход, производители, начини на доставка и др.;

- произведения на изкуството - живопис, скулптура, стъклопис, резба, каменна и метална пластика и пр.; /в храмовете - стенописи, иконостаси, владишки тронове, проскинитарии, амвони, живописни платна, скулптури, релефи и пр./; описание, данни за авторите на произведенията на изкуството и датиране;

- връзка на създаването на обекта с исторически личности и събития.

## 5.2. Описание на имота на обекта по архивна документация и изследвания на място:

- история на обособяване на имота, урегулиране, предназначение на имота при неговото придобиване /предоставяне/;

- застрояване, залесяване, ограждане, благоустрояване на имота и пр.;

- допълващо застрояване, огради, порти, чешми, беседки и други подобни елементи - обемно-пространствена композиция, планова схема, архитектурно оформяне, материали, функция.;

- наличие в имота на елементи, свързани с важни исторически личности и събития, археологически обекти, характерни природни обекти и пр. /напр. паметници, гробове, скривалища, надгробни могили, защитени дървета/.

## 5.3. Развитие на обекта от неговото изграждане/създаване - съпоставя се архивната документация с данните, събрани от подробния оглед и проучване на място.

### 5.3.1. По отношение на самия обект:

#### 5.3.1.1. Функция - промяна, допълване или липса на функция през годините.

#### 5.3.1.2. Обемно-пространствена композиция:

- за сгради: пристрояване; надстрояване; промяна на вида, конфигурацията, наклоните на покривите; затваряне и покриване на тераси, балкони, външни стълбища, галерии, портици; вътрешни преустройства, промени в плановата схема, обединяване, разделяне на помещения и/или нива, премахване и/или изграждане на стълбища; промени на функционалната схема, промяна на строителните материали, покривно покритие, облицовки и пр.;

- за паметници, скулптури, монументи, чешми: премахване и/или добавяне на части, възстановяване на липсващи елементи и части, промяна на вертикалната планировка, подходите, гледните точки и др., участващи в създаването на обемно-пространствената композиция и благоустрояването на съответния обект;

- за паркове и градини: промяна на вертикалната планировка, на композицията на алейната мрежа; на обемно-пространствената композиция премахване, подмяна и/или добавяне на растителност; промяна на местата на засаждане на различните видове растителност, гъстотата, начините на оформянето ѝ; унищожаване на ценна растителност; премахване, подмяна и/или добавяне на паркови елементи и др., участващи в благоустрояването и паркоустройството на обекта;

- привнасяне на елементи - табели, климатици, щори, осветителни тела, антени, реклами и пр.

#### 5.3.1.3. Архитектурно-художествено оформяне:

- за сгради /вътрешно и външно оформяне/: премахване, подмяна или добавяне на архитектурни елементи, детайли, декоративни елементи, обзавеждане и др.; подмяна на материали по вид, структура, цвят, начин на обработка и др., вкл. подмяна на дограма, зазиждане и избиване на нови прозорци и врати, поставяне на топлоизолация, обшивки, облицовки, промяна на цветовото решение;

- за паметници, скулптури, монументи, чешми: премахване, подмяна и/или добавяне на части, детайли; промяна на материали, начини на обработка, колорит;

- за паркове и градини: промяна на материали, начини на обработка, оцветяване; изграждане/разполагане на обекти /скулптури, навеси, огради/.

5.3.1.3.4 Конструкция: подмяна, укрепване, премахване на конструктивни елементи; промяна на материалите, размерите, начина на обработка и свързване; промяна, допълване, цялостна подмяна на конструктивната система и др.

5.3.1.5 Инсталации и технически елементи: премахване, подмяна, допълване на инсталации, елементи, оборудване; промяна на вида, местата и начините на разполагане, материалите и пр.

5.3.1.6 Произведения на изкуството: демонтиране, преместване, подмяна с копия, привнасяне на нови елементи; повреди, унищожаване, възстановяване на липсващи елементи и части, промяна на материали, начини на обработка, колорит; в храмовете - кражба на икони, надживописване на икони, боядисване на дърворезби, замазване на стенописи, преместване на иконостаси, допълване на иконостаси с нови икони, ново изписване и пр. - описание, данни за авторите на намесите и датиране.

5.3.1.7 Елементи, свързани с исторически личности и събития /напр. родна къща на историческа личност; помещение, в което се е укривал В. Левски, поставяне на паметни знаци/.

5.3.2. По отношение на имота на обекта и елементите в него:

- корекция на имотни и регулационни граници, делба, обединяване на имоти; промяна на предназначението на имота; промяна на начина и характера на застрояване, достъпа в имота и др.;

- промяна на нивата на прилежащия терен спрямо обекта, както и на нивото на имота спрямо околните имоти /вкл. улиците/ - частично, цялостно; терасиране, пропадане, наводняване и др.; посочват се причините - вертикална планировка, природни фактори и пр.;

- премахване, допълване или подмяна на: допълващото застрояване, огради, порти, чешми, беседки и други подобни елементи;

- растителност - премахване, подмяна или допълване; промяна на видовия състав, промяна на композицията; унищожаване на ценна растителност и др.;

- алеи, плочници - премахване, допълване, промяна на трасетата, настилките, размерите; смяна на материалите, структурата, цветовото решение и пр.;

- промени по разположените в имота елементи с историческа стойност /свързани с исторически личности и събития/, археологически обекти, характерни природни обекти и пр. - обозначаване, ограждане, поставяне на паметни знаци; повреди, преместване, унищожаване и пр.;

- произведения на изкуството, паметници, монументи, ценни композиции на градинско-парковото изкуство;

- привнасяне на елементи - табели, антени, рекламни елементи и пр.

5.4. За намесите по т. 5.3.1 и т.5.3.2 се посочват:

- етапите на намеса;

- при кои намеси са използвани оригиналните или аналогични на оригиналните материали, форми, елементи, детайли и пр. и при кои намеси са привнесени нови и какви;

- наличие на демонтирани, преместени и съхранени части, елементи, детайли от обекта, обзавеждане, технологично оборудване, произведения на изкуството /напр. свалени стенописи, икони и др. при храмовете; дограма, парпети от ковано желязо, керемиди при жилищни сгради и пр./;

- наличие на демонтирани, преместени и съхранени цялостни обекти, напр. скулптури, паметни плочи и др.; данни за мястото и условията на съхранение;

- какви са причините за промените в обекта, неговия имот и среда: консервационно-реставрационни дейности, дейности за адаптация, експониране, социализиране; текущи и основни ремонти, частично или пълно преизграждане, преместване, демонтиране, системно неподдръжане, самосрутване, разрушаване от природни бедствия, вандализъм, военни конфликти и пр.;

- свързани с промените лица, институции, събития, документи, проекти;

- създатели на промените на обекта и неговата среда – архитекти, художници, скулптури, резбари, майстори, инженери, паркостроители, дарители и пр. - биографични данни за живота и дейността им, полезни за анализа на ценността на обекта.

При описанието се посочват отделните извори за всяко твърдение /устни и писмени сведения/.

## **6 . Документация:**

### **6.1. Фотодокументация:**

- пълно актуално фотозаснемане на обекта в интериор и екстериор, имот и всички елементи в него, непосредствена устройствена среда, включваща всички съседни имоти, прилежащ и срещулежащ улични фронтове, както и по-далечни планове, важни гледни точки и перспективи, доказващи ролята на обекта в околната среда;

- архивни снимки на обекта и неговата среда, на свързани с обекта лица, места и събития, включително значими исторически личности и събития.

### **6.2. Проектна документация:**

- архивни проекти за изграждане на обекта;

- проектни документации за преустройства, ремонти, пристрояване, надстрояване, оформяне на средата на обекта и пр.

## **7. История на създаване на обекта:**

**7.1. Възложители на поръчката** - биографични данни за живота и дейността им, полезни за анализа на ценността на обекта. Причина, повод, цел на създаване на обекта, за какви функции. Свързани с това лица, институции, събития, документи.

**7.2. - 7.6. Създатели на обекта** - архитекти, художници, скулптури, резбари, майстори, инженери, паркостроители, дарители и пр. - биографични данни за живота и дейността им, етапи на проектиране и изпълнение и др.

**7.7. Отношение обект – среда:** посочва се в какви пространствени, естетически и смислови връзки е обектът с околната среда, участва ли обектът в група от обекти с ценни характеристики - комплекси, ансамбли и пр.

## **8. Актуално състояние и функция:**

**8.1. Техническо състояние, степен на застрашеност /към момента на изготвяне на заключителната оценка/ - обект, имот на обекта и елементите в него /при необходимост/:**

- описва се състоянието на отделните части, елементи, материали, детайли, с настъпилите повреди, деформации, разрушения, частично или пълно унищожаване; посочват се причините и факторите, довели до това, напр. течове от покрива, земетресение, системно неподдържане, пропадане на основи, строителни намеси, устройствени мероприятия и пр.;

- определя се степента на застрашеност на обекта от природни или човешки фактори, дали са застрашени от нанасяне на щети, вандализъм, унищожаване или от сериозно нарушаване на тяхната цялост, напр. безстопанственост, иманярски набези, деградация на материалната субстанция и пр. или са в риск поради човешки, климатични и други природни фактори, напр. разположение в земетръсни зони, в територии с голям риск от наводнения, зони на мащабни строителни проекти и пр.

**8.2. Настояща функция** – описание на предназначението.

## **9. Среда в която е разположен обектът:**

**9.1. - 9.2. Съгласно посоченото в графите.**

**9.3. Развитие на средата:**

- промени в ландшафта, устройствените характеристики, застрояването, функциите в околната среда;

- промени в обектите и/или териториите, които са в пространствена, смислова, функционална, естетическа и пр. връзка с обекта, напр. промени в регулацията на улиците, имотната структура, начина и характера на застрояване, изчезване на обеми, ново строителство, включване на територии в регулация; функционални промени /от предимно жилищна - в обществена, от земеделски земи - в имоти със застрояване/, обезлюдяване,

изчезване на селища, залесяване, усвояване на площи за земеделие, корекции на реки, прокарване на пътища, далекопроводи, язовири и пр.;

- промени в мащаба на средата;

- промени на разположените в близост с обекта други важни исторически, архитектурни, археологически, природни и пр. обекти;

- причини за промените и свързаните с тях лица, институции, събития, документи, проекти.

## **10. Изградена инфраструктура.**

### 10.1. Достъпност.

- посочва се дали има достъп до обекта и какъв е той - пеша, с превозни средства, затруднен достъп /труден терен, прекъснат достъп от човешка дейности или природни фактори, забрана за достъп и пр./.

### 10.2. - 10.3. Съгласно посоченото в графите.

**11. Намерения за бъдещо развитие** – предоставя се информация от общинска и държавна администрации и/или от собственици/ползватели за бъдещи устройствени намеси и инвестиционни намерения и етапите на процедурите по одобряването им.

### **Забележки:**

1. За попълване на Раздел I се прави подробен подробен оглед и проучване на място на обекта.

2. Използват се данните от оригиналния проект /при наличие на такъв/ за изграждане/създаване на обекта и последващи проекти за всякакви видове намеси в обекта и неговата среда; сравняват се архивни и актуални кадастрални, регулационни и застроителни планове, лесоустройствени и земеустройствени планове; карти на възстановената собственост; актове за собственост, архивни текстови документи, литература, периодика, снимки; писмени и устни сведения от историци, архитекти, археолози, етнографи, изкуствоведи и др. специалисти, краеведи, собственици, наследници и роднини на собственици, ползватели на обекта, съседи и пр.

3. Представя се списък на използваните източници и библиографска справка, както и копия на всички издирени документации и текстови материали за обекта.

## **РАЗДЕЛ II. СИСТЕМА ОТ КРИТЕРИИ ЗА ЗАКЛЮЧИТЕЛНА ОЦЕНКА - ПО ПОКАЗАТЕЛИ:**

### **1. Автентичност и степен на съхраненост /цялост/.**

1.1. - 1.2. Материална и образна: обобщени изводи в текст въз основа на данните в Раздел I по отношение на:

#### 1. Обектите:

- за сгради: съхранени ли са или не обемно-пространствената композиция, формата, конструкцията, материалите, архитектурно-художественият облик /външен и вътрешен/, плановата схема, функцията, обзавеждането, техническите елементи, оборудването, елементите с художествена, историческа стойност, елементи, свързани със значими исторически личности и събития и пр.;

- за произведения на изкуството, паметници, скулптури, монументи, чешми и пр.: запазени ли са на място, с оригиналното разположение, форма, структура, съставни части, материали, обработка, колорит и др.;

- за паркове и градини: съхранени ли са размерите и функцията, обемно-пространствената и плановата композиция, растителността, архитектурно-художественият облик, парковите елементи, материалите, обработката, елементите с художествена или историческа стойност, техническите елементи и пр.

#### 2. Имотите на обектите и елементите в тях:

- съхранени ли са или не автентичните очертания, начинът и характерът на застрояване, релефът, вертикалната планировка и пр.;

- автентични ли са елементите в имота - допълващо застрояване, огради, порти, подпорни зидове, чешми, беседки, растителност, алеи, плочници и пр.; - съхранени ли са в автентичен вид елементите, свързани с исторически личности и събития, елементите с художествена стойност, археологически обекти, характерни природни обекти и пр., които са съществували първоначално в имота;

- съхранени ли са подходите и достъпът в имота, гледните точки към обекта.

### 3. Среда на обекта:

- съхранени ли са или не автентичните ландшафтни и/или устройствени характеристики, напр. структурата, мащабът на средата, предназначението и използването на имотите, регулацията на улиците, имотната структура, размерите, регулацията на имотите, начинът и характерът на застрояване; има ли изчезнали обеми, нови сгради и съоръжения;

- разширяване на застроената територия, обезлюдяване, занемарени имоти, изчезване на селища; залесяване, усвояване на площи за земеделие, прокарване на пътища, далекопроводи, изграждане на язовири и пр.;

- съхранени ли са разположените в близост с обекта други важни исторически, архитектурни, археологически, природни и пр. обекти.

1.3. Функционална автентичност: обобщен текст от данните в раздел I - настоящо експониране, социализиране и използване на обекта и неговия имот и оценка.

1.4. - 1.5. Съхраненост на данните, документацията и информацията за обекта и степен на проученост:

- обобщена информация на данните от раздел I /графична, текстова, фото, писмени източници /включителност за тяхната достоверност/ и оценка въз основа на тези данни.

1.6. Обратимост на промените - обобщена информация за етапите на промени в обекта, елементите в него и средата му, както и кои намеси са довели до загуба на автентичност. Правят се изводи кои промени по обекта, в неговия имот и среда са обратими, доколко е възможно възстановяването на първоначалния облик на обекта. Оценки се дават въз основа на направените изводи.

## 2. Научна стойност

2.1. Историческа стойност – информация за ролята на обекта в социално-икономическото местно развитие, носи ли обектът ценна информация за исторически периоди, исторически събития и личности, за развитието на територията и обществото, за политиката, за традициите, бита, образованието, културата, науката, техническите умения, за естетическите разбирания, за религиозните вярвания и пр.

2.2. Иновативност -- притежава ли обектът ценни нови концепции и идеи по отношение на ситуационно разположение в имота и в средата, типа, стила, функцията, обемно-пространствената композиция, архитектурното решение, плановата и функционалната схема, художествените елементи, декоративните елементи, приложената конструктивна система, използваните материали, тяхната обработка, детайлите, инсталациите и техническите елементи, обзавеждането, оборудването; по отношение на качеството на материалите и на изпълнението на обекта; по отношение на иновативността на образа, на композицията, на материалите, на приложената конструктивна система, на технологията и пр.

## 3. Художествена стойност

3.1. Художествен синтез – данни относно наличие на синтез между архитектурата и изкуствата, форми и взаимодействие на обекта и с градоустройството, парково и градинско изкуство.

3.2. Пластично-художествени качества – оценява се доколко обектът е носител на пластична украса и архитектурен детайл. Преценява се доколко творбата е представителна за творчеството на автора и до колко авторът е представителен за съответния период.

#### **4. Значение на обекта за средата**

**4.1. Устройствено значение** - ролята на обекта за историческото формиране на средата, допринася ли обектът за съхраняване на ценността на територията по отношение на нейното устройство, обемно-архитектурно изграждане, пластично-художествено въздействие, функционални характеристики.

**4.2. Композиционни, обемно-пространствени и/или смислови връзки със средата** – характеристика на композиционните връзки със средата, място и роля на обекта в средата, мащабни отношения на обекта със средата.

#### **5. Утилитарна стойност**

**5.1. Функционалност** - наличие на автентична функционална целесъобразност и/или наличие на възможности за социализиране и адаптиране за съвременни функции, конструктивно-техническа годност, съизмерена със съвременните изисквания.

**5.2. Икономическа целесъобразност** – възможности за: валоризация на обекта – включване в съвременния живот и функции; придаване на икономическа стойност чрез значим туристически интерес, включване в културно-туристическа или друга инвестиционна система.

#### **6. Обществена значимост**

**6.1. Място на обекта в съвременната среда** - информация за обекта като социоформиращ фактор и символ на общочовешки идеи и концепции, които е пренесъл във времето; наличие на обществен интерес за съхраняването и използване на обекта, как е заявен - поддържане на обекта в автентичен вид и добро състояние, поддържане на важна за обществото функция в обекта, публикации и популяризиране, гражданска ангажираност и демонстрации в защита на застрашен обект, ангажираност на медиите и пр. Оценка на потенциала на обекта като основание за целесъобразността на опазването му.

**6.2. Познавателна стойност** - носи ли обектът ценна информация за исторически периоди, исторически събития и личности, за развитието на територията и обществото, за политиката, планирането и нормативните документи, за традициите, бита, образованието, културата, науката, техническите умения, за естетическите разбираня, за религиозните вярвания и пр.; представлява ли обектът постижение в творчеството на своите създатели, носи ли важна информация за техния живот и дейност.

### **РАЗДЕЛ III. ОЦЕНКА**

Въз основа на информацията от раздел I и оценките на системата от критерии за заключителна оценка II се определят аргументите за присъствието на обекта сред образците от неговата област и епоха и необходимостта от създаване на охранителна зона.

ДИРЕКТОР:.....  
арх. Красимир Годоров